

立川市都市計画審議会

令和6年1月13日(水)

○日 時 令和6年11月13日(水曜日)午前10時00分

場 所 立川市役所 302会議室

○出席委員(14名)

会 長 4番 古 川 公 豊 君

副 会 長 1番 大 橋 南海子 君

2番 小 野 和 久 君 3番 嶋 田 貞 芳 君

5番 星 卓 志 君 6番 町 田 修 二 君

9番 伊 藤 美帆子 君 10番 藤 田 稔 樹 君

11番 あ べ み さ 君 12番 いしとびかおり 君

13番 門 倉 正 子 君 14番 高 畠 奈 美 君

15番 中 町 聰 君 16番 山 本 みちよ 君

○欠席委員(2名)

7番 山 崎 純 一 君

8番 葛 城 俊 英 君

*山崎委員の代理として高橋予防課長が出席

*葛城委員の代理として新井交通課長が出席

○出席説明員

市 長 酒 井 大 史 君

副 市 長 小 林 健 司 君

まちづくり部長 野 澤 英 一 君

都市計画課長 小 林 誠 二 君

産業振興課長 八 谷 俊太郎 君

都市総務係長 中 村 里 美 君

都市計画係長 後 藤 貴 子 君

都市総務係 館 山 祐 喜 君

都市総務係 永 瀧 友 規 君

都市総務係 小 林 沙奈枝 君

都市計画係 小 澤 竜 也 君

○議事次第

1 開 会

2 市長挨拶

3 議 題

1. 案件審査会

諮問第4号

立川都市計画 生産緑地地区の変更（立川市決定）（案）について

4 閉 会

開会 午前10時00分

○小林都市計画課長 定刻になりましたので、始めさせていただきます。

本日はお忙しいところお集まりいただき誠にありがとうございます。都市計画課長の小林でございます。

本日御審議いただきます案件は1件でございます。

それでは、都市計画審議会の進行につきまして、古川会長にお願いいたします。

○古川会長 はい、お預かりします。

それではこれより、都市計画審議会を開催いたします。

まず、立川市長さんから御挨拶を頂戴いたします。

○酒井市長 皆様、おはようございます。

本日は大変お忙しいところ、立川市都市計画審議会を開催をしていただきまして誠にありがとうございます。また、日頃から立川のまちづくり、審議会の運営につきまして特段の御協力をいただいておりますことを、心から感謝申し上げます。

本日は案件審査が1件、生産緑地地区の変更についてお諮りをするものでございます。例年この時期に御審議いただいておりますが、生産緑地は農作物の供給だけではなく、市街地における緑地資源でもあり、良好な景観形成に資するなど、多様な機能を有する貴重な空間であると認識をいたしております。

詳しくは担当より御説明をいたしますが、今回の生産緑地に関しては、指定の解除や、あるいは、逆にまた指定をするという案件も含まれておりますので、どうか皆様方におかれましては、御審議をしていただきますように心からお願いを申し上げます。

以上でございます。

○古川会長 ありがとうございました。

次に、委員の出欠と資料について事務局よりお願いします。

○小林都市計画課長 委員の出欠と資料の確認をさせていただきます。

本日、JRの遅延の関係で星委員が遅れています。それと立川警察署長の葛城委員につきましては立川警察署交通課長の新井様が、立川消防署の山崎委員につきましては立川消防署予防課長の高橋様が、代理として御参加されております。

続いて本日使用する資料の御確認をお願いいたします。事前に郵送させていただいた資料、立川市都市計画審議会資料（諮問）と、本日机上に配付いたしました参考資料（諮

問第4号関連)の2点でございます。不足はございませんでしょうか。

それでは、会長にお返しいたします。

○古川会長 初めに、立川市長さんから諮問をお願いいたします。

○酒井市長 立川市都市計画審議会会長 古川公毅殿。

都市計画について(諮問)。

貴審議会に次の事項について諮問します。

諮問第4号 立川都市計画 生産緑地地区の変更(立川市決定)(案)について。

以上、よろしくお願ひいたします。

○古川会長 では、お預かりいたしました。

傍聴人はいらっしゃいますか。

○中村都市総務係長 いらっしゃいません。

○古川会長 それでは、お手元の次第に沿って進行いたします。

本日は案件審査となります。まず、諮問第4号 立川都市計画 生産緑地地区の変更(立川市決定)(案)についての説明をお願いします。

○小林都市計画課長 諒問第4号 生産緑地地区の変更(立川市決定)(案)について御説明させていただきます。

まず初めに、本日は初めて都市計画審議会に御出席なされる方もいらっしゃることから、生産緑地制度について簡単に御説明をさせていただきます。

生産緑地制度とは、市街化区域内の農地で、良好な生活環境の確保に効用があり、立川市では公共施設などの敷地として適している300平方メートル以上の農地を、都市計画に定めまして建築開発行為などを許可制とすることにより規制し、都市農地の計画的な保全を図るとともに、市街化区域内の農地は宅地並みの税が課されるのに対し、生産緑地は固定資産税や相続税の税制特例措置が適用されます。また、当制度で生産緑地の指定を受けると、30年間の営農の義務が課され、主たる従事者の死亡や故障を除き途中の解除は不可としております。

以上、簡単ではございますが、生産緑地制度について御説明させていただきました。より詳細な内容につきましては、別紙の国土交通省発行の「生産緑地制度の概要」を御覧いただきたいと思います。

続きまして、本題の生産緑地地区の変更(立川市決定)(案)について御説明させてい

ただきます。

生産緑地地区につきましては、7月1日から翌年6月30までの間の1年分の削除や追加等をまとめて集計し、毎年1月1日に都市計画の変更を行っております。今回は、令和5年7月1日から令和6年6月30までの間の削除や追加等をまとめたものを、都市計画の変更案として諮問させていただくものでございます。配付資料は、都市計画決定図書（案）の写し及び縮小版の図面になっております。

資料の1ページ、立川都市計画生産緑地地区の変更（立川市決定）を御覧ください。前のほうにも一応スライドを出させていただいていますけれども、ちょっと見づらい部分もございますので、手元の資料と併せて御覧いただければと思います。

第1、種類及び面積についてでございます。今回の生産緑地地区の変更告示の予定面積は約185.07ヘクタールです。昨年度は変更時点で約186.21ヘクタールであり、約1.14ヘクタールの減少となります。

第2、削除のみを行う位置及び区域についてです。公共施設への転用及び買取り申出による行為制限の解除によるものです。件数は13件、面積は約1万3,600平方メートルです。

第3、追加のみを行う位置及び区域についてです。農業との調和を図り良好な都市環境の形成に資するため、市街化区域内において適正に管理されている農地等を追加するものでございます。こちらは2件、2地区、約840平方メートルを新たに生産緑地地区に追加いたします。

第4、削除して追加を行う位置及び区域についてです。買取り申出に伴う行為制限の解除により、生産緑地の機能を維持することが困難となったものの、その後、農林業との調整を図り、良好な都市環境の形成に資するため、市街化区域内において適正に管理できるようになった農地等を追加するものでございます。こちらは1件、1地区、約680平方メートルについて解除して追加を行います。

資料の2ページ、新旧対照表と変更概要を御覧ください。新旧対照表では、各生産緑地の地区番号ごとに増減を取りまとめております。表の下段、計の欄を御覧ください。変更前の地区件数及び面積は、昨年度の告示時点で342件、約186万2,120平方メートル、約186.21ヘクタールとなります。続いて表の右側にございます変更後の地区件数は、変更前の件数より5件減り337件、面積は削除・追加及び面積精査をいたしまして約1万1,440平方メートル減り、約185万680平方メートル、約185.07ヘクタールとなりま

す。

資料の3ページを御覧ください。このページから12ページまでは、立川都市計画 生産緑地地区（立川市決定）の計画図となります。既に指定している区域も含めまして今回変更を行う地区を図示しており、図面上に記載のある番号は、先ほど説明いたしました資料1、2の左側の表にある番号の地区の位置を示したものとなっております。既に生産緑地地区として決定されている区域を、既指定区域としまして縦線で表示しております。今回削除のみを行う区域を黒塗り潰しで表示しております。今回追加のみを行う区域を横線で表示しております。今回削除して追加を行う区域を縦横線で表示しております。

以上で都市計画決定図書（案）の説明を終わります。

また、別冊で参考資料を机上に配付してございます。

参考資料1、こちらは立川都市計画 生産緑地地区変更箇所位置図（立川市決定）、立川市全域の削除や追加などの今回の都市計画変更箇所を記載したものになります。

参考資料2、こちらは生産緑地地区削除案件の概要となります。各地区番号ごとの削除面積、事実の発生日及び事由を記載したものになります。

参考資料3、こちらは生産緑地地区の推移となります。当初決定から今回の都市計画決定予定の期間の指定面積の推移となっております。

参考資料4、こちらは立川都市計画生産緑地地区（立川市決定）指定状況一覧となっております。参考までに御覧いただければと思います。

この立川都市計画 生産緑地地区の変更（立川市決定）（案）につきましては、令和6年10月1日から10月16日までの2週間縦覧を行い、縦覧された方が2名いらっしゃいました。なお、特に御意見や御質問はございませんでした。今後の手続につきましては、本日の審議会を経て、令和7年1月1日付で変更の決定告示を行う予定としております。

以上で説明を終わらせていただきます。

○古川会長 説明は終了しました。ただいま説明のありました質問第4号について、御質問がございましたらお受けします。

どうぞ。

○藤田委員 立川市の今の生産緑地というのは、他の市と比べて多いほうですか、少ないほうですか。面積で言うとちょっとあれなので、立川市全域の面積の比率、例えば国分寺市とか国立市とかのと比較して多いんでしょうか、少ないんでしょうかという、今

すぐでなくても結構です。メールでも結構ですので。

○古川会長 お答えをお願いします。

○小林都市計画課長 他市との比率の変化というところまでは調べておりませんけれども、生産緑地の面積自体は、立川市は 26 市の中で 3 番目に多い市になっているんですね。どれだけ減ってくるかといったところは、なかなか今の段階だとお示しできませんので、次回までに精査して御説明させていただきたいと思います。ちょっとお待ちください。

今、令和 6 年度時点の生産緑地の面積というのは、他市の部分も分かるんですけれども、立川市がどのように今の説明の中で推移して減ってきてているのかといったところの減率というんですか、減少率といったところは、調べさせていただいて次回、御説明させていただきたいと思います。

○古川会長 よろしいですか。

じゃ、次回に報告ということで、ほかにございますか。

どうぞ。

○大橋副会長 図面の中の図面番号の 10 と 11、323 と 361、削除のところですが、これは都市計画道路にかかっているのですが、買取り申出を市のほうで対応したのでしょうか。

○小林都市計画課長 こちらにつきましては、都市計画道路に当たる生産緑地ということで公共施設に該当、売却するということで、都市計画道路に当たっていることで都市計画道路に対して売却するということで、生産緑地法第 8 条第 4 項に基づく通知を受け解除しているものでございます。

○大橋副会長 お買いになったのですか。

○小林都市計画課長 1 件は立川市のほうで買わせていただいて、1 件は東京都のほうで買収しているということでございます。

○大橋副会長 もう買収し終わったということですか。ということは、ここの 2 か所に関しましては公共的土地利用に転換されたということの理解でよろしいですか。

○小林都市計画課長 おっしゃる通りでございます。

○大橋副会長 はい、分かりました。

○古川会長 参考資料の 2、この諮問第 4 号関連の参考資料の 2 というところに概要がありますね。そこを説明してください。

○小林都市計画課長 参考資料 2 のところに削除案件の概要という項目がございます。

その中に一番右のところに事由、どういう理由で解除になったかといったところでございまして、今御指摘のあった 323、361につきましては公共施設設置ということで、公共施設に転用したということで説明させていただいているところでございます。

○大橋副会長 すみません、併せて確認ですが。

ありがとうございます。それで、この表と新たに頂いた表ですが、99番が追加になつたということの理解でよろしいですね。

○小林都市計画課長 99番につきましては、一旦買取り申出が出まして解除したんですね。そのあと農家さん、植木農家と賃貸借の契約ができる、今後生産緑地として営農ができるよということになったということで、改めて生産緑地の指定をしたということで行ってまいのよな状態になっていると。

○大橋副会長 そうしますと、事前に頂きました資料は、これが添付されるという形でよろしいでしょうか。

○小林都市計画課長 基本的に最初のところにございます。

○大橋副会長 2ページのところですね。

○小林都市計画課長 はい。ここについては削除と追加するというところで、第4のところに記載がございますので。

○大橋副会長 1ページのほうの表はそのまま入れるということでおよろしいでしょうか。

○小林都市計画課長 そのままでございます。

○大橋副会長 ありがとうございます。

それともう一つお願いがあります。先ほど御質問があつて、ほかの市町村との対応はどうなのかと、生産緑地の減少がどうなのかという御質問があつたかと思いますが、併せて、どこの市町村でも生産緑地の制度変更があつてようやく落ち着いた、特定生産緑地への変更が大体片づきまして落ち着いたところなんですが、その前と同じように、制度変更があつても減っているところが東京都の中では多いかと思うので、併せて生産緑地の減少に対して今後、立川市としてはどのような方向で保全措置をしていくのかということを、併せて御報告いただければ、次回のときにでも、ありがたいと思います。よろしくお願ひします。

○八谷産業振興課長 産業振興課長の八谷と申します。よろしくお願ひします。

生産緑地から特定生産緑地への変更ということで、生産緑地が 30 年経過した後、特定生産緑地への移行ということでお願いをしているところでございます。移行自体は 95%

ぐらいの移行率ということで伺っております。

生産緑地につきましては、今後も都市農地を保全していくものという、都市にあるべきものということで法律上も位置づけられておりますので、農家さんへの支援、また特定生産緑地、なかなか農地として活用することが難しいという方々に対しては、立川市版の農地バンクというものを設置、制度を令和3年度から行っておりまして、新たに借りたいという方、農地を拡充して生産をしていきたいという農家さんがいらっしゃいますので、その方々とのマッチングをして生産緑地のほうを保全していくといった、そういった政策を取っているところでございます。

○大橋副会長 ありがとうございます。実例としてそのバンクのほうはいかがですか。

○八谷産業振興課長 実例としまして農地バンクにつきましては、昨年度、生産緑地貸借円滑法による貸借が3件で、あと立川市には、この生産緑地とはまた別の市街化調整区域がありますので、そちらのほうは中間管理事業によって貸借が1件成立しております、バンクをつくってからここまで、昨年と一昨年2年間の分で6,000平方メートル、バンクで貸借が成立しているということになります。これは生産緑地以外も含まれた数字になりますけれども、そのような実績でございます。

○大橋副会長 ありがとうございます。

○古川会長 よろしいですか。

○大橋副会長 はい。

○古川会長 ほかにございますか。

それでは、質問は終了しました。次に討論を行います。討論はございますか。

どうぞ。

○嶋田委員 私は農業委員会のほうから出席をさせていただいているんで、今の生産緑地の件というのは、非常に身近な問題として委員会の中でも取り組ませていただいています。

今、課長のほうからお話がありましたように、立川市版の農地バンクということで実績をかなり上げてまして、他市から比べると先行してやっているような状況です。その中でも今の新旧対照表を見ていただくと分かるように、どうしても相続という問題が農家にはついて回ります。そのたびにどうしても相続税を払い切れないということで、泣く泣く先祖代々守って営農している土地を手放さなきやいけないという状況が見受けられる。これはもうどうしようもないことなんですねけれども、それに対していろいろと

都市計画の中でもそうですし、都市農地の貸借円滑化法というのもできて、そういった意味ではいろいろな保全ということはできているんですけども、なかなか思うように、農家側からすると農地の保全というのはこれからも大きな問題になると思います。そういった中で、こういう審議会ですか都市計画の中で、農地のもう少し重要性というのをアピールというのを私たちがしていかないんすけれども、それを保全する意味でも、今お話をされているような貸借の問題ですとか、そういうことでいろいろ取り組んでいきたいなというふうには思っています。

あと農家からすると、そういった意味で泣く泣く手放した農地が公共等事業として買取られれば一番の理想なんすけれども、なかなかそれも難しい状況がありまして、極論から言うと宅地化をされてしまうと、宅地化をされてしまうと農業をしていくのは非常に不利というか、今まででは何ら問題のなかった例えば水の問題なんかにしても、水は高いところから低いところに流れていくというのが普通の考え方なんですけれども、低いところが宅地化されてしまって、今まで流れていたところが止まってしまった、それによって畠に水がたまるようになってしまったとか、そういう問題も起きている。それに対してどういうことができるのかというと、いろいろと今、都市計画法ですか、建築基準法ですか、そういうところで土留めを造れない。あとは排水設備を造れないとか、そういういろいろな問題が今出てきていますんで、そういうこともこういう審議会の中で、まあ直接はあれなのかもしれないすけれども、そういう特例というんですか、条文の中でよく言う「この限りでない」というところを、いろいろなところで協議していただいて、より今までと同じような形で営農ができるような環境というのをつけていければなというふうに思っています。

委員会としても生産緑地、今言っていたように税制ですかそういうところでかなり優遇をされている。これは事実です。これがないと営農していけません。その代わりといってはなんすけれども、農業委員会のほうでは年に3回農地パトロールというのを行って、適切に生産緑地のほうの肥培管理ができているかどうかというのはチェックするようにして、肥培管理が良くないところに対してはちゃんと指導して、今の制度がこれからもずっと続くような形で見守っていくというか、管理していく、そういうことはやっておりますので、ぜひ皆様にも生産緑地の必要性というのをもう一度考えていただいて、都市における農地の必要性というのをもう少し具体的にこれからも委員会としても示していきたいと思いますし、事あるごとにいろいろなことを皆さんに相談してい

ければなと思っています。

以上です。

○古川会長 今、星委員がお見えになりました。会議進めております。

それでは、ほかにございますか。

どうぞ。

○大橋副会長 農業委員会からありがとうございます。関連して、立川の場合は生産緑地、市街化区域内の農地だけじゃなく調整区域の農地もありますので、ほかの市町村と比べるときも調整区域の農地の部分も含めて、先ほど農地バンクのほうは調整区域のほうが多いとおっしゃっていましたけれども、農地バンクで貸借した場合ということがあったので、その辺も加えて御報告いただくと、調整区域の農地の推移も含めてお話ししてくださいとより分かりやすいのかなというふうに思いますので、それをお願いしたいのと、先ほどの繰り返しになりますが、年に1回でも今後の農地の保全・活用に向けて市がどういう対策を、都市計画的にどういう対策、まちづくりとしてどういう対策をしていくのか、やっている経過、どれだけ実現できているのかという辺のお話も、年に1回御報告いただけだとありがたいと思います。よろしくお願いします。

○古川会長 ほかに御意見ございますか。

どうぞ。

○伊藤委員 意見と申しますか、2つ質問なんですかけども、まず1つ、農地バンクについてなんですが、農地バンクの中で、例えば農業される方への機材の貸出しありたいなものも含まれる、単に土地のことだけなんでしょうか。周りのこといろいろ御相談に乗られるようなシステムなんでしょうか。

○八谷産業振興課長 農地バンクにつきましては、既存の農業者様が借りたいといったときに貸借をするという、マッチングをするというものになりますて、特段機材の貸出し等を市の方で何か融通するというものではありません。そういう御相談につきましてはJAでいろいろと御相談を受けられますので、その辺りは、御相談いただいたときに我々のネットワークを使いましてつなぎ合わせをしていくという、そういった対応になってまいります。

○伊藤委員 ありがとうございます。

生産緑地地区に関して先ほど農地の件で、水たまりの問題であったりとか相続に関する問題というお話を伺ったんですけども、現在は生産緑地でなければいけない保全の

レベルといいますか、ここは絶対に農地をキープしておきたいとか、宅地に転用してもよいという、そういった何かレベル感みたいなものはあるのでしょうか。それは全然ない、全て同じレベルでの考え方というものなんでしょうか。

○古川会長 都市計画審議会の場ですんで、農業、農地委員会とか、そういう審議会の場ではちょっとないので、あれで、それと質問じゃなくて、今、御意見の時間ですので、ちょっと踏まえていただきたいと思います。市のほうからお答えがあれば。

○小林都市計画課長 今おっしゃられた内容として、プライオリティーみたいな優先度があるかという御質問だと思いますけれども、基本的には全部一律だと思っています。ただ、先ほどありましたような話がありましたが、都市計画道路に接していると、都市計画道路が予定されている生産緑地については、どのような形で買取りができるのかといったところは、東京都なんかにも働きかけながら進めていきたいと思っておりますけれども、なかなか現実今、難しい状況でございまして、そういったものをどのように対応していくかというのは今後の課題だという認識でございます。

以上です。

○古川会長 ほかにございますか。

それでは、これより採決を行います。

討論の結果、御意見なしと認められますので、諮問第4号は原案のとおりにすることとして御異議ございませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○古川会長 異議なしと認め、諮問第4号については原案のとおりとすることといたします。

それでは、この場で答申をお渡ししますので、事務局が答申を作成する間、少しの時間、休憩といたします。どれぐらいですか。3分ほどだそうでございます。

(休憩)

○古川会長 それでは、再開をさせていただきます。

それで、答申書を読み上げて市長さんに提出をいたします。

立川市長 酒井大史殿。立川市都市計画審議会会長 古川公毅。

都市計画について(答申)。

令和6年11月13日付立ま都第1292号により立川市長から諮問のあった下記の事項について、11月13日開催の当審議会において、本市の実情を熟慮の上、この案件を慎重

に審議した結果、下記のとおり答申する。

記。

答申、諮問第4号 立川都市計画 生産緑地地区の変更(立川市決定)(案)について、
原案は妥当である。

以上です。

○酒井市長 どうもありがとうございました。

○古川会長 本日予定している案件は以上です。

以上で都市計画審議会を終了いたします。

閉会 午前10時36分